江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：2026 苏州市吴江区鲈乡实验小学物业管理服务

项目编号：JSZC-320509-JZCG-G2026-0013

甲方：（买方）苏州市吴江区鲈乡实验小学

乙方：（卖方）苏州市明新汇智物业管理有限公司

甲、乙双方根据苏州市公共资源交易中心吴江分中心 2026 苏州市吴江区鲈乡实验小学物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：2026 苏州市吴江区鲈乡实验小学物业管理服务

1.2 标的质量：满足项目需求

1.3 标的数量（规模）：苏州市吴江区鲈乡实验小学教育集团现由仲英校区、越秀校区、流虹校区三所校区组成。其中仲英校区面积 29633 平方米（仲英大道 525 号）、越秀校区约 19258 平方米（江兴西路 818 号）、流虹校区 22328 平方米（流虹路 830 号）。集团现有学生总人数约 4000 人，教职工约 300 人。本次采购物业管理服务包括物业保洁和学校安全保安。

1.4 履行时间（期限）：2026 年 10 月 1 日-2027 年 9 月 30 日

1.5 履行地点：苏州市吴江区鲈乡实验小学仲英校区、越秀校区、流虹校区

1.6 履行方式：保安服务，保洁服务等

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰叁拾玖万伍仟伍佰柒拾壹元肆角伍分（1395571.45 元）人民币或其他币种。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

无

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后 30 日内，预付款支付比例：合同金额的 10%。

8.1.2 尾款支付时间：甲方按照月考核结果按月支付前一个月的服务费用。预付款在前两个月服务费中扣除。

当月考核得分在 90 分（含 90 分）以上的支付当月应付全部费用。考核得分在 80 分（含 80 分）以上 90 分以下的，每少 1 分扣除当月应付费用的 1%，考核得分低于 80 分的每少 1 分扣除当月应付费用的 2%且学校书面告知成交单位整改，整改期限为一个月，若经整改后仍不能达到学校要求，学校有权终止合同，并无需支付因终止合同而产生的相关费用。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值／的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额／每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日

不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额_/_的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式伍份，具有同等法律效力，甲方执四份、乙方执一份。

甲方：苏州市吴江区鲈乡实验小学　　乙方：苏州市明新汇智物业管理有限公司

地址：苏州市吴江区松陵镇仲英大道 525 号　地址：苏州市姑苏区三元二村 12 号

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：刘成军

联系电话：15995540297　　联系电话：0512-68290322

签订日期：2026 年 9 月 10 日

合同附件：履约验收方案

验收方案

一、验收单位

苏州市吴江区鲈乡实验小学（具体人员另行安排）

二、验收时间

服务人员到岗后两周内

三、验收内容、标准及程序

验收工作由苏州市吴江吴江区鲈乡实验小学相关部门参加。验收工作依据招标文件、采购合同等相关规定和要求执行。

（一）查阅资料

1、公司营业执照、相关资质证书等；

2、服务人员花名册；

3、本次招标要求的所有相关人员证书。

（二） 现场检查

1、按要求逐项进行检查，结合招标文件、采购合同等相关规范标准执行。

2、根据花名册核对服务人员；

3、中标方服务所需设施设备工具的检查；

4、岗位工作技能胜任的检查。

（三）会签验收文件

1、确定会议纪要；

2、会签项目验收单。

四、验收标准

物业管理服务业项目验收标准				
项目	名称	验收内容	验收标准	验收方式
查阅资料	公司营业执照	中标单位信息校对	齐全、相符	查看、归案
	保安、保洁等资质	服务资质校对	齐全、相符	查看、归案

	服务人员花名册	对人员数量、年龄等要进行校对	齐全、相符	查看、归案
	服务人员身份证、其它相关证书等	对人员健康和证照信息校对核对	齐全、相符	查看、归案
现场验收	核对人员信息	姓名、年龄	齐全、符合	现场检查
	服务设施设备工具	保安器械、保洁工具	齐全、符合	现场检查
	岗位工作技能胜任的检查	岗位工作知识能力的掌握与具备	达到岗位工作要求	现场检验